

Byantikvaren i Oslo
Postboks 2094 Grunerløkka

0505 OSLO

Dato:

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbeh.:	Arkivkode:
	06/1592-2	Bjørn Brekke, 23 48 33 41	208 0653
	løpenr.:		
	13403/06		
	(oppgis ved alle henv.)		

HØRINGSUTTALELSE STORGATA 36, PRINDS CHRISTIAN AUGUSTS MINDE, GNR. 208, BNR 653 OG DEL AV 934, FORSLAG OM FREDNING

Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) er bl.a. tildelt rollen som kommunens grunneierrepresentant, med ansvar for å ivareta eierskapet, utviklingen og forvaltning av bykassas eiendommer. Eiendoms- og byfornyelsesetaten kommenterer fredningsforslaget ut fra sin grunneierrolle. Oslo kommune eier fredningsområdet og fredningsforslaget vil derfor i stor grad berøre kommunes eier- og forvaltningsinteresser, særlig Omsorgsbygg Oslo KF (Storgata 36 B) og forutsetter at Omsorgsbygg også er høringsinstans og uttaler seg i forhold til sine interesser. EBY eier det ubebygde arealet og Basarhaallene i Storgata 36A.

Som byutviklingsaktør ser Eiendoms- og byfornyelsesetaten verdien av at områder med høy arkitektonisk og kulturhistorisk verdi bevares og at særpreg og identitet sikres. Men som grunneierrepresentant og eiendomsutvikler er Eiendoms- og byfornyelsesetaten også opptatt av at potensielt bebyggbare eiendommer fortsatt skal være utnyttbare og at eiendomsverdiene ikke forringes av for strenge bevaringshensyn. Vi synes ikke dette fredningsforslaget balanserer disse hensynene på en hensiktsmessig måte.

EBY har tidligere vært positive til en videreutvikling av området i tråd med reguleringsforslaget til Brugata 1-11 fra Stormgård AS v/Hille Melbye arkitekter. EBY forholder seg til at Riksantikvaren og Byantikvaren mener at hele anlegget som helhet bør fredes, men savner en begrunnelse for hvorfor Byantikvaren har valgt fredning framfor regulering til spesialområde bevaring. Det er uklart hva som menes med:

”Dette bør imidlertid kombineres med regulering til bevaring bl. a. for å regulere bruken, sikre bevaring av salgsboden og gi rammer for eventuelle nybygg”.

Forslag til fredningsområde er identisk med tidligere planområdet for Brugata 1-11 m.fl. fra 2005, hvilke areal skal evt. tas ut for regulering til bevaring, og hvilke rammer gjelder for ny bebyggelse?

Saksframstillingen åpner for at det oppføres ny bebyggelse på brakkområdet i sørvest, men er ikke tatt inn i fredningsbestemmelsene. EBY tror at i dette tilfelle ville en reguleringsplan vært et mer fleksibelt og hensiktsmessig verktøy.

Dokumentasjonen som følger saksframstillingen viser også at flere av bygningene har vært igjennom omfattende ombygninger for å tilfredsstille krav til omsorgsboliger m.m., slik at noe av grunnlaget for en så sterk fredning som dette forslaget representerer er svekket.

Dokumentasjonen viser at både bygninger og hageanlegget et betydelig etterslep på vedlikehold. Forslaget sier lite om hvilken bevaringsstrategi eller hvilken framtidig bruk området kan tenkes å få. EBY savner en beskrivelse av de økonomiske konsekvenser og hvem som skal bære kostnadene ved fredningen. Erfaring viser ofte at fredning som ikke følges opp av strategier og handlingsplaner for bebyggelsen, kan føre til forfall og sanering av bygningsmassen på tvers av målet om det motsatte.

Med hilsen
Eiendomsavdelingen

Thomas Marthinsen
seksjonsleder

Bjørn Brekke
overarkitekt

Kopi til:
Forvaltningsavd. Her
Omsorgsbygg Oslo KF